



Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Høringsforslag

Bestemmelser og retningslinjer



Høringsforslag - datert 05.juli 2024 (oppdatert etter møtet i hovedutvalget), PS 27/2024.

Vedtatt i kommunestyret xx.xx.xxxx (PS-sak xx/20xx)

Innhold

Innledning	5
Generelle bestemmelser	6
§ 1 Plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler	6
§ 1.1 Plankrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 1.....	6
§ 1.2 Unntak fra plankrav, jf. pbl. § 11-10 nr.1	6
§ 1.3 Rekkefølgekrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 4	6
§ 1.4 Utbyggingsavtaler, pbl. § 11-9 nr. 2, jf. §§ 17-2 og 17-3.....	7
§ 1.5 Krav til nærmere nevnte løsninger i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, jf. pbl. § 11-9, nr. 3	8
§ 2 Rammebestemmelser, pbl. § 11-9, nr. 5.....	9
§ 2.1 Byggegrenser	9
§ 2.2 Byggegrense langs sjø og vassdrag, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-9, nr. 5.....	9
§ 3 Kvalitetskrav til bebyggelsen, estetikk, kulturmiljø og universell utforming	10
§ 3.1 Estetikk/visuell kvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7	10
§ 3.2 Sentrumsstruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 5	11
§ 3.3 Spredt bosetning, jf. pbl. § 11-9 nr. 5	11
§ 3.4 Ombygging, tilbygg og garasjer, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.....	12
§ 3.5 Universell utforming, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.....	12
§ 3.6 Kulturminner og kulturmiljøer, jf. pbl. § 11-9 nr. 7	12
§ 4 Samfunnsikkerhet, klima og miljø og teknisk infrastruktur	13
§ 4.1 Sikring av bygg ved sjøen gjennom høydebestemmelser, jf. pbl. § 11-9 nr. 8 og § 28-1	13
§ 4.2 Luftkvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6	13
§ 4.3 Støyforurensing, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.....	13
§ 4.4 Forurenset grunn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.....	14
§ 4.5 Byggegrunn, jf. pbl. § 11-9 nr. 8.....	14
§ 4.6 Blågrønne strukturer, overvann og flomveier, jf. pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8	14
§ 4.7 Dyrket og dyrkbart areal, jf. pbl. § 11-9 nr. 8	15
§ 4.8 Deponi av masser og uttak av masser, jf. pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10	16
§ 4.9 Teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 4).....	17
Bestemmelser og retningslinjer til de enkelte arealformål	18
§ 5 Bebyggelse og anlegg, jf. pbl. §§ 11-7 nr. 1	18
§ 5.1 Boligbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10.....	18

§ 5.2 Fritidsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10	22
§ 5.3 Sentrumsformål, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 1 og 5 og 11-10.....	23
§ 5.4 Forretning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10	23
§ 5.5 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10	23
§ 5.6 Fritids- og turistformål, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10	24
§ 5.7 Råstoffutvinning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8 og 11-10.....	24
§ 5.8 Næringsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10	25
§ 5.9 Idrettsanlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10.....	25
§ 5.10 Andre typer anlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10	25
§ 5.11 Grav- og urnelunder, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10	27
§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-7, nr. 2	27
§ 6.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet, jf. pbl. § 11-7 nr. 2.....	27
§ 6.2 Avkjørsler fra kommunal veg, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.....	27
§ 6.3 Parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5	28
§ 6.4 Havn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.....	30
§ 6.5 Molo, jf. pbl. § 11-9 nr. 6	30
§ 7 Grønnstruktur, jf. pbl. § 11-7 nr 3	31
§ 7.1 Friområder, park, grøntarealer og lekearealer, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6	31
§ 7.2 Turveger/turstier, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6.....	31
§ 8 Landbruks-, natur- og friluftformål, jf. pbl. § 11-7 nr. 5.....	32
§ 8.1 LNF, bokstav a, jf. pbl. § 11-11 nr. 1	32
§ 8.2 LNF, bokstav b, der spredt boligbebyggelse er tillatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2.....	33
§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl. § 11-7 nr. 6.....	36
§ 9.1 Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv	36
§ 9.2 Småbåthavn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6	36
Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner	37
§ 10 Hensynssoner, jf. pbl. § 11-8.....	37
§ 10.1 Faresoner, jf. pbl. § 11-8 a).....	37
§ 10.2 Støysoner H210 og H220 – Temakart 07 støy, jf. pbl. § 11-8 a).....	37
§ 10.3 Sikringssoner, jf. pbl. § 11-8 a)	38
§ 10.4 Båndleggingssoner, jf. pbl. §11-8 d)	38
§ 10.5 Soner med særlige hensyn, jf. pbl. § 11-8 c).....	39

§ 10.6 Detaljeringszone – videreføring av reguleringsplan, jf. pbl. § 11-8 f)	40
Oversikt over reguleringsplaner som skal videreføres	41
Temakart.....	50
Temakart 01: Kulturminner og kulturmiljø	50
Temakart 02: Friluftsliv.....	50
Temakart 03: Naturvern	50
Temakart 04: Landbruk	50
Temakart 05: Ras- og skredfare, aktsomhetskart	50
Temakart 06: Flom og overvann, aktsomhetskart	50
Temakart 07: Støysonekart, aktsomhetskart.....	50
Temakart 08: Vassdrag.....	50

Innledning

Oppbyggingen av de ulike delene av planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel følger nummereringen med hjemmel i plan- og bygningsloven av 2008 (pbl.), og er av hensiktsmessige grunner delt inn i tre:

1. Generelle bestemmelser (jf. pbl. § 11-9)
2. Spesielle bestemmelser til arealformål (jf. pbl. §§ 11-10 og 11-11)
3. Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8)

Arealdelen av kommuneplanen er juridisk bindende, og skal legges til grunn ved all planlegging og saksbehandling av enkeltsaker innen planområdet.

Tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen kan ikke godkjennes. Kommuneplanen er utarbeidet med hjemmel i pbl. § 11-5.

Kommuneplanen sin arealdel viser hovedtrekkene i arealdisponeringen, samt rammer, forutsetninger og hensyn ved nye tiltak og ny arealbruk.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, jf. pbl. § 11-5.

Bestemmelsene til arealdelen er sammen med plankartet juridisk bindende for framtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-6. Annen tekst er retningslinjer av rådgivende og informativ karakter og skal følges så langt som råd. Dersom en må fravike disse, skal begrunnelse gå klart fram av vedtaket/plandokumentene.

Planomtalen (og tilhørende ROS og Konsekvensutredning) er ikke juridisk bindende, men legger likevel viktige, retningsgivende føringer for arealplanlegging og byggesaksbehandling i kommunen da de presiserer kommunestyrets politikk og ønskemål for utviklingen i planperioden.

Generelle bestemmelser

Lovhjemmel: pbl. §§ 11-9 og 11-10

§ 1 Plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

§ 1.1 Plankrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 1

- a. I områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan ikke tiltak etter § 1-6, jf. kap. 20 i pbl. inkludert fradeling, settes i verk uten at tiltaket samsvarer med reguleringsplan omfattet av hensynssone etter pbl. § 11-8 f) (sone der reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret).
- b. I områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan ikke tiltak etter § 1-6, jf. kap. 20 i pbl. settes i verk uten ny reguleringsplan.
- c. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

§ 1.2 Unntak fra plankrav, jf. pbl. § 11-10 nr.1

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

- a. Tiltak uten krav om ansvarlig søker, jf. pbl. § 20-4, med unntak av opprettelse av ny grunneiendom, jf. pbl. § 20-1 m).
- b. Opprettelse av én ny eiendom fra eksisterende grunneiendom i boligområder. Både den nye eiendommen og resteiendommen skal ha en minimumsstørrelse på 800 m².
- c. Arealoverføring der avgivereieendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m² for enebolig og 2000 m² for tomannsbolig.
- d. Tiltak unntatt fra søknadsplikt, jf. pbl. § 20-5.
- e. Rivning og gjenoppbygging av bygninger.
- f. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme/lavvo eller lignende, så langt det er i samsvar med arealformålet.
- g. Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høyt verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

Retningslinjer:

Alt utbyggingsareal som er ubebygd og som ikke er tatt i bruk til formålet sitt, er å regne som «framtidig utbyggingsområde» med krav til reguleringsplan, uavhengig av fargekode og fargestyrke i plankartet (eksisterende eller nytt arealformål).

§ 1.3 Rekkefølgekrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 4

- a. Områder avsatt til, eller regulert til, bebyggelse og anlegg, kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur og samfunnstjenester er etablert eller sikret på en måte som kommunen

finner tilfredsstillende og i samsvar med forurensningsloven. Med dette forstås blant annet energiforsyning, vann og avløp, anlegg for kollektivtransport, kjørevei, veinett for gående og syklende, torg/møteplasser, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialtjeneste, barnehager, skoler og annen tjenesteyting

- b. Lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til kravene i gjeldende plan for området før midlertidig brukstillatelse kan gis.
- c. I reguleringsplan skal adkomst være tilrettelagt for gående og syklende før bygninger tas i bruk.
- d. Der reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett kan kommunen kreve at tilgrensende veiarealer reguleres. Gang- og sykkelforbindelser skal da sikres og ivaretas, og det skal vurderes om sykkelanlegg skal separeres fra andre kjørende og gående.

§ 1.4 Utbyggingsavtaler, pbl. § 11-9 nr. 2, jf. §§ 17-2 og 17-3

§ 1.4.1 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtale

- a. Utbyggingsavtale forutsettes, så fremt den private part ønsker dette, inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging eller oppgradering av offentlig anlegg og/eller vesentlig tilpasning til slike anlegg.
- b. Med offentlige anlegg menes teknisk infrastruktur, offentlig gate- og veigrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen.
- c. Avtalen skal sikre at utbygging av områder i privat regi bygger på kommunens krav, ønsker og intensjoner når det gjelder offentlige anlegg. Tiltak som utbygger etter utbyggingsavtalen skal koste, skal stå i et rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen.
- d. Normalt skal det inngås utbyggingsavtale i alle utbyggings saker med 20 eller flere boenheter, der utbyggingen omfatter mer enn 2 000 m² BRA eller der utbyggingsarealet overstiger 10 000 m² – selv om utbyggingen skjer i flere etapper.
- e. Behovet for utbyggingsavtale skal vurderes nærmere for prosjekt med mindre enn 20 boenheter og areal mindre enn 2 000 m² BRA.
- f. Bindende utbyggingsavtale for et område kan ikke godkjennes før det foreligger vedtatt reguleringsplan for det aktuelle området.

§ 1.4.2 Differensierte krav til ytelser i forhold til størrelsen på utbyggingen

Det blir stilt differensierte og økede krav til hvilke tiltak utbygger skal bidra med.

- a. Små prosjekter (< 20 boenheter eller mindre enn 2 000 m² BRA)
Utbygger kan bli pålagt et avgrenset bidrag til ekstern teknisk infrastruktur ut fra den belastning utbyggingen påfører kommunen.
Intern infrastruktur skal bekostes av utbygger.

- b. Mellomstore prosjekter (20-100 boenheter eller 2 000 – 10 000 m² BRA)
Utbygger kan bli pålagt å yte bidrag til eller opparbeide ekstern teknisk infrastruktur ut fra den belastning utbyggingen påfører kommunen.
Intern infrastruktur skal bekostes av utbygger.
- c. Store prosjekter (> 100 boenheter eller større enn 10 000 m² BRA)
Utbygger skal yte bidrag til eller opparbeide nødvendig ekstern teknisk infrastruktur ut fra den belastning utbyggingen påfører kommunen.
Intern infrastruktur skal bekostes av utbygger. Krav til bekostning av intern og ekstern teknisk infrastruktur skal være rimelig sett i forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen (pbl. § 17-3 tredje ledd).

Retningslinje:

Med intern teknisk infrastruktur menes teknisk infrastruktur innenfor det regulerte området for utbygging.

Med ekstern teknisk infrastruktur menes teknisk infrastruktur utenfor det regulerte området for utbygging, som blir påført ytterligere belastning på grunn av utbyggingen.

I områder der kommunen er eneste grunneier, kan retter og plikter knyttet til en privat utbygging avtales i en privatrettslig avtale i stedet for en utbyggingsavtale etter disse bestemmelser.

Forhold knyttet til infrastruktur (teknisk og sosial) varierer rundt i kommunen og innholdet i utbyggingsavtalene vil derfor variere.

§ 1.5 Krav til nærmere nevnte løsninger i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, jf. pbl. § 11-9, nr. 3

- a. I framtidige utbyggingsområder skal det legges til rette for myke trafikanter. Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse for bolighus i nye boligfelt uten at det er etablert et trafikkikkert tilbud til gående/syklende mellom boligfeltet og aktuell skole. Det vil typisk være gang-/sykkelveg eller tosidig busslomme med skydd for vær og vind.
- b. Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og/eller utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold. Alle reguleringsplaner skal inneholde bestemmelser som sikrer energieffektivitet og begrenser energibruk.
- c. Avkjørsler fra offentlig veg, der det ikke er krav til reguleringsplan, skal plasseres, utformes og brukes i samsvar med gjeldende vegnormaler og vurderes etter den enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler, jf. veglova §§ 40-43.
- d. Før det gis tillatelse til utbygging av bebyggelse og anlegg som omfattes av pbl., må nødvendig teknisk infrastruktur som vann og avløp være sikret. Herunder at det er tilgang til nok vann av drikkevannskvalitet, nok

vann til brannslukking og at det er mulig å etablere godkjent avløpsanlegg.

- e. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke gis brukstillatelse for ny bebyggelse før tilhørende tekniske anlegg, veger, parkering, vann- og avløpsnett, lek- og oppholdsareal og grønnstruktur mv. er etablert.

§ 2 Rammebestemmelser, pbl. § 11-9, nr. 5

§ 2.1 Byggegrenser

- a. Der byggegrense mot offentlig veg ikke er definert i reguleringsplan, gjelder grenser i veglova § 29.
- b. I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak for varig opphold, og tilhørende lekeplasser og uteareal, i nærheten av høgspektanlegg, skal disse plasseres utenfor magnetfelt med styrke over 0,4 µT.
- c. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4,0 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.
- d. Det må være en avstand på minimum 5,0 meter mellom bygning og nettstasjon. Det tillates ikke noen form for byggetiltak innenfor denne avstanden uten skriftlig tillatelse fra netteier (herunder terrasse, takutspring, vegg, sålekant med mer).
- e. I nye reguleringsplaner med tiltak for varig opphold grensende til landbruksområder skal det legges inn en buffersone på minimum 25 meter. I nye reguleringsplaner med tiltak som ikke gjelder varig opphold grensende til landbruksområder skal det legges inn en buffersone på minimum 15 meter.

§ 2.2 Byggegrense langs sjø og vassdrag, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-9, nr. 5

§ 2.2.1 Langs vassdrag

- a. For reguleringsplaner utenfor byggegrense mot sjø skal det utredes konsekvenser for tiltak jf. vassressursloven og vassforskrifta. Vannet skal være i god økologisk tilstand og en skal kunne dokumentere at vannkilder og vassdrag ikke får redusert miljømessig tilstand som følge av tiltaket.
- b. Langs de større vassdragene er det av hensyn til naturverdier og friluftsinnteresser definert bevaring naturmiljø (H560) på 50 meter målt fra strandlinje/elvebredd i vassdrag (se Temakart 08 vassdrag og § 10.5.1). Innenfor disse grensene kan det ikke gjennomføres nye tiltak jf. pbl. § 1-6.
- c. Forbudet gjelder ikke:
 - 1. Fasadeendringer.
 - 2. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
 - 3. Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk og fiske i tråd med arealformål i gjeldende plan.
 - 4. Tursti/turveg i samsvar med planen samt enkel tilrettelegging for friluftsliv.

§ 2.2.2 Langs sjø

- a. For nye byggeområder innenfor 100-metersbeltet skal ny byggegrense mot sjø fastsettes gjennom reguleringsplan.
- b. Der offentlig veg ligger nærmere sjøen enn 100 m er vegen grense for byggeforbudet. 100-metersgrensa gjelder for alle andre områder der annet ikke er fastsatt i reguleringsplan.
- c. Innenfor 100 meters belte langs sjø er det ikke tillatt å sette opp gjerder eller andre stengsler som er i strid med allemannsretten, uten at dette er hjemlet i reguleringsplan, eller nødvendig for husdyrhold.
- d. Det kan tillates oppføring av mindre anlegg og opplag som skal tjene for eksempel fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs (pbl. § 11-11, nr. 4). Både kommune og havnemyndighet må gi tillatelse til slike tiltak.
- e. For reguleringsplaner utenfor byggegrense mot sjø skal det utredes konsekvenser for tiltak jf. vassressursloven og vassforskrifta. Vannet skal være i god økologisk tilstand og en skal kunne dokumentere at vannkilder og vassdrag ikke får redusert miljømessig tilstand som følge av tiltaket.
- f. Tiltak som ligger innenfor 100-metersbeltet og som i reguleringsplan er regulert til utbyggingsformål kan tillates dersom ikke annen byggegrense er fastsatt i reguleringsplan.
- g. I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterende bygg gjenreises etter brann og naturskade senest innen 5 år.

Retningslinje:

Et vassdrag er et sammenhengende system av elver, bekker, innsjøer og isbreer innenfor et nedbørområde, regnet fra sine utspring i skog og fjell og ned til et felles utløp i havet, en innsjø eller ei større elv.

Nye landbruksbygg som er nødvendig for næringa, kan oppføres innenfor 100-metersbeltet i særskilte tilfeller der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen.

I turområder og ved badeplasser innenfor 100-metersbeltet langs sjø, kan det gis tillatelse til tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjengelighet (for eksempel toalett, parkering med mer)

§ 3 Kvalitetskrav til bebyggelsen, estetikk, kulturmiljø og universell utforming

§ 3.1 Estetikk/visuell kvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7

- a. I plan- og byggesaker skal det gjøres en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelser og til fjernvirkning.
- b. Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bygninger skal ha form, volum og materialvalg tilpasset omgivelsene, skal fremme gode gate og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.

- c. Der kommuneplanen åpner for fritidsboliger i strandsoner, skal slike bygg utformes uten ruvende volum og med vekt på å ta vare på strandsone-naturen sin karakter.
- d. Farger skal være en integrert del av planleggingen for universell utforming, variasjon og gode visuelle kvaliteter. Sterk fargebruk må brukes med varsomhet og med hensyn til karakteren i eventuell omkringliggende bosetning. Visuelle kvaliteter i naturlig terreng og vegetasjon skal søkes vernet.

§ 3.2 Sentrumsstruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

- a. Områdeutbygging i sentrumsnære områder skal reguleres med sikte på å styrke tettstedets karakter, og planforslag skal følges av illustrasjoner som realistisk viser hvordan ny utbygging vil stå fram i forhold til annen bosetning og landskap.
- b. Enkeltbygg i sentrum uten særlig fellesfunksjon skal normalt følge og videreføre det mønsteret som preger omkringliggende bygg når det gjelder plassering på tomt, orientering i landskapet og proporsjoner.
- c. Ved fortetting innenfor eksisterende boligområder må fjern- og nærvirkningen dokumenteres gjennom snitt og 3D-illustrasjoner.
- d. Eksponerte fasader mot veier, gater, fortau og oppholdsarealer skal utformes med høy materialkvalitet og variasjon, og bidra til sentrumsfunksjonens attraktivitet.
- e. Estetiske løsninger for nybygg og ombygging vektlegges høyt. Det skal etterstrebtes aktive, åpne fasader, særlig i bygningers 1. etasje.

Retningslinje:

Det er et overordnet mål å videreutvikle og fortette allerede utbygde områder nært sentrum. En slik utvikling er i samsvar med et utbyggingsmønster basert på samordnet bolig, areal- og transportplanlegging.

Konsentrert bebyggelse i sentrumsområder bør gå foran eneboligtomter, med fokus på de som ikke benytter eller ønsker å benytte bilen som fremkomstmiddel i hverdagen.

§ 3.3 Spredt bosetning, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

- a. Der det blir åpnet for spredte enkelthus eller boligklynger, skal disse tilpasses etablert boligmiljø og ta hensyn til kulturlandskapet.
- b. Små, spredte reiselivsbygg skal likens normalt lokaliseres og legges slik at de føyer seg etter landskapsforma og utnytter landskapselementer som knauser eller vegetasjon som bakgrunn.
- c. Bolighus knyttet til gårdsbruk, skal plasseres i et harmonisk forhold til eksisterende gårdstun og ta hensyn til kulturlandskapet. Så langt det går, skal nye bolighus lokaliseres i tilknytning til tunet. Bygningens orientering, volum og proporsjoner skal supplere og videreføre, men ikke dominere det eldre tunet sin visuelle karakter.

§ 3.4 Ombygging, tilbygg og garasjer, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

- a. Ved tilbygg til eksisterende bolighus eller fritidsboliger skal opprinnelig bygningsvolum, også takformen, som en hovedregel være en markant del av helheten.
- b. I proporsjoner, takform, materialbruk og detaljering skal det tas hensyn til egenarten av eksisterende bygninger. Der en i tilbygget søker formuttrykk som er avvikende fra eldre bygning, skal det foreligge en faglig estetisk grunngivelse.
- c. Tiltaket skal bidra til at utearealene fremdeles er tiltalende og holder god estetikk.

§ 3.5 Universell utforming, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

- a. Nye boligområder og alle offentlig tilgjengelige bygg skal planlegges og utføres etter prinsippene om universell utforming, jf. NS 11001-1:2009 og byggteknisk forskrift til plan- og bygningsloven.
- b. Alle utearealer til bruk for allmennheten (gater, fortau, gangveger, parker, torg med flere) skal gis universell utforming.
- c. Ved søknader om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres (for alle relevante prosjekt) hvordan universell utforming er planlagt ivaretatt.

§ 3.6 Kulturminner og kulturmiljøer, jf. pbl. § 11-9 nr. 7

- a. For å ivareta de mange automatisk fredede kulturminnene i kommunen, samt forskriftsfredete kulturminner på best mulig måte, må aktuelle tiltak etter pbl. § 1-6 utenom regulerte områder og i områder omfattet av reguleringsplaner avklares i tråd med Lov om kulturminner av 9. juli 1978 (kulml.). Dette gjelder tiltak både på land og i sjøen.
- b. Dersom det ved arbeid i marka dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stoppe opp i den utstrekning det kan røre ved kulturminnet eller deres sikringszone. Melding skal straks sendes fylkeskommunen, jf. kulml.
- c. Nye bygg i tilknytning til verneverdig miljø skal utformes med omtanke for helheten i det aktuelle miljøet. Det må dokumenteres med tegninger og utrede at tiltaket tar tilstrekkelig hensyn til miljøet både når det gjelder størrelse, proporsjoner og material- og fargebruk.
- d. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra regional kulturminneforvaltning
- e. For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.

§ 4 Samfunnssikkerhet, klima og miljø og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Sikring av bygg ved sjøen gjennom høydebestemmelser, jf. pbl. § 11.9 nr. 8 og § 28-1

- a. Bygninger med lite personopphold, og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser, som lagerbygg og garasjer m.m. kan plasseres i intervallet kote 2,5 - 2,7.
- b. Naust kan plasseres i intervallet kote 1,3 - 2,5.
- c. For bygninger der overflomming vil ha middels konsekvens, skal bygg ikke plasseres lavere enn kote 2,7. Dette gjelder de fleste bygninger for personopphold, og der de økonomiske konsekvensene kan være store, men ikke livstruende.
- d. Bygninger med funksjoner der overflomming vil ha stor konsekvens, skal ikke plasseres lavere enn kote 3,0. Dette gjelder bygninger med sårbare samfunnsfunksjoner, som sykehjem, politi og brannstasjon med flere, og bygninger der overflomming kan gi store forurensninger i omgivelsene.
- e. Vurderinger av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter rapporten «håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging» fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (dsb).
- f. I områder der en må tilpasse seg høydenivået på eksisterende bygg, uteområder og infrastruktur, kan høydenivået legges lavere etter en konkret risiko- og konsekvensvurdering. Kote 2,5 er tilrådd som retningsgivende høyde i slike tilfeller.
- g. Bygninger som skal stå lavere enn angitt kote, må tåle å bli overflommet av saltvann og samtidig tåle påkjenninger fra bølgekraft. Dette uten at de mister sin funksjon og yteevne.

§ 4.2 Luftkvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

- a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, eller evt. etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for planlegging etter plan- og bygningsloven.
- b. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520, eller evt. etterfølgende revisjoner, legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- c. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

§ 4.3 Støyforurensing, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

- a. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442, eller evt. etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for planlegging.
- b. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442, eller evt. etterfølgende

revisjoner, legges til grunn. I reguleringsprosessen skal støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

- c. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- d. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

§ 4.4 Forurenset grunn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

- a. Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.
- b. I områder der det kan være forurenset grunn, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og virkningen av en eventuell forurensning. Dersom forurensning blir påvist, skal det utarbeides og godkjennes en tiltaksplan, jf. forurensningsforskriftens kap. 2.

§ 4.5 Byggegrunn, jf. pbl. § 11-9 nr. 8

- a. Ved regulering i områder under marin grense skal det foreligge dokumentasjon på at sikkerhet mot skred er ivaretatt, i tråd med byggteknisk forskrift (TEK) og Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) sin veileder 1/2019 (Sikkerhet mot kvikkleireskred), eller evt. etterfølgende revisjoner.

§ 4.6 Blågrønne strukturer, overvann og flomveier, jf. pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8

§ 4.6.1 Bevaring av elver og bekker

- a. Eksisterende vannløp skal ivaretas så nært opp til sin naturlige form som mulig. Elve- og bekkelukking er ikke tillatt.
- b. I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.
- c. Langs alle vassdrag med årssikker vassføring skal det opprettholdes et naturlig belte av kantvegetasjon på minst 10 meter, jf. vassressurslova § 11.
- d. Ved tiltak i elveløp skal Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) høres.

§ 4.6.2 Overvann

- a. Tiltak etter § 20-1 i plan og bygningsloven kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn.
- b. I områder der det er identifisert utfordringer knyttet til overvannshåndtering av flomregn, må dette løses i planprosessene.
- c. Alle planforslag skal beskrive hvordan overvann skal håndteres. Spesiell oppmerksomhet skal rettes på konsekvensene av økt avrenning på grunn

av ombygging fra grønne til tette flater. Skadeforebyggende tiltak skal om nødvendig vise innenfor og nedstrøms planområdet.

- d. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig god måte. Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger.

§ 4.6.3 Flomveier

- a. Flomveier skal dimensjoneres for 100-års flom med klimafaktor 1,5.
- b. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier skal eksisterende flomveier ivaretas. I tillegg skal det avsettes nye flomveier som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomveien.
- c. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved anadrom strekning.
- d. Det er ikke tillatt med bekkelukking. Der det er hensiktsmessig kan lukkede bekker gjenåpnes og reetableres i en sammenhengende grønnstruktur.
- e. Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til *Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar* (NVE 2022), eller evt. etterfølgende revisjoner.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor», eller evt. etterfølgende revisjoner, fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil.

Overvann skal så langt som mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

§ 4.7 Dyrket og dyrkbart areal, jf. pbl. § 11-9 nr. 8

- a. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
- b. I forbindelse med forslag om omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål, skal det foretas en alternativvurdering og en samlet bærekraftvurdering, der det også tas hensyn til transportbehov, friluftsliv, kulturminner, vannmiljø og naturmangfold.
- c. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrket og dyrkbar jord (midlertidig eller permanent), skal det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord
- d. Omdisponering av større jordbruksarealer skal om mulig erstattes med nytt jordbruksareal etablert på ikke-dyrkbar jord, slik at det totale arealet med dyrket og dyrkbar jord i kommunen opprettholdes. Dersom det ikke er mulig, skal de erstattes med nytt jordbruksareal på dyrkbar jord. Ved permanent omdisponering av mindre arealer er det også en akseptabel

løsning å bruke jordressursen på allerede dyrket jord med grunt jordsmonn, fortrinnsvis i nærområdet.

Retningslinje:

Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

Veiledende tema for matjordplan er:

- Beskrivelse av matjorda i planområdet
- Vurdering av mottaksområder
- Beskrivelse av mottaksområdet
- Bruk av matjord fra planområdet
- Utførelse av jordflyttingen

§ 4.8 Deponi av masser og uttak av masser, jf. pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10

§4.8.1 Deponi av masser

- a. Områder som skal brukes til deponi av masser, skal være regulert til formålet før de kan tas i bruk.
- b. Ved utvidelse av eksisterende deponi, skal tiltaket reguleres dersom tiltaket ikke er ivarettatt i en gjeldende reguleringsplan.
- c. Massedeponier skal legges til steder i terrenget der de etter kommunens skjønn gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.
- d. Massedeponier som berører dyrket eller dyrkbar mark eller skog skal tilbakeføres til LNF-områder etter avsluttet mottak.
- e. Deponiområdet skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.
- f. Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse.
- g. Alt mottak av masser og lagring av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massemtak/-sorteringsanlegg.
- h. For deponi av jordmasser se § 5.9.2.
- i. Slam fra byggeproper mv. skal ikke føres til vann-, avløp- eller overvannssystem eller vassdrag
- j. Alle mottak av masser skal skille mellom rene og urene masser i tråd med enhver tids gjeldende retningslinjer for massehåndtering.
- k. For bygge- og anleggstiltak som genererer overskuddsmasser, skal det utarbeides massehåndteringsplan som inkluderer:
 - håndtering av matjord
 - miljørisikovurdering
 - tiltaksplan mot spredning av fremmede, skadeliggjørende arter

§4.8.2 Råstoffutvinning

- a. Områder som skal brukes til råstoffutvinning, skal være regulert til formålet før de kan tas i bruk.

- b. Ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende masseuttak, skal tiltaket reguleres dersom tiltaket ikke er ivaretatt i en gjeldende reguleringsplan.
- c. Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse.
- d. I tilfeller hvor uttaket/området ikke blir en del av tomteopparbeidelse for områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur, skal det så langt det lar seg gjøre opprettes landbruk (LNF) i uttakets etterbruk.

Retningslinjer:

Med massedeponier menes all slags deponering, både midlertidig og permanent.

Massedeponier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak.

§ 4.9 Teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 4)

- a. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høgspenningsanlegg.
- b. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte VAO-anlegg.
- c. Hustadvika kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven.
- d. Dersom tiltak som utløser krav om sikring av slokkevann i henhold til pbl. § 27-1 skal gjennomføres innenfor et SSB-definert tettsted, skal kommunal vannforsyning benyttes. I tilfeller hvor private vannverk brukes, må det fremlegges dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet.

Bestemmelser og retningslinjer til de enkelte arealformål

Lovhjemmel: pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11.11

§ 5 Bebyggelse og anlegg, jf. pbl. §§ 11-7 nr. 1

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

§ 5.1 Boligbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10

Formålet gjelder byggeområde for boliger med tilhørende teknisk anlegg, garasje, uthus, vegger, parkering og annet fellesareal.

Ved regulering av nye boliger og ved enkeltsaker der størrelsen ikke er fastlagt i plan gjelder følgende:

- a. Tomtene for eneboliger og tomannsboliger skal ikke være under 800 m². I bratt terreng kan tomtene være inntil 1000 m². Maks størrelse på tomtene skal være 2000 m². Nødvendig tilrettelegging for bevegelseshemmede kan kvalifisere for avvik.
- b. Bebygd areal (BYA) for boliger kan tillates inntil 30% i nye områder. Boligareal med konsentrert utnyttelse kan ha BYA på inntil 40%.
- c. Mønehøyde skal være inntil 9,0 meter og gesimshøyde inntil 7,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen målt ved bygningens høyeste fasade.
- d. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 6 graders takvinkel.
- e. Gesimshøyde for ark/takopplett/altan tillates inntil 8,0 meter innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate, og skal underordnes byggets mønehøyde
- f. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- g. Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 meter skal unngås.
- h. Gjenreising av bygg etter brann- og naturskade kan bare tillates etter søknad, og må ikke være i strid med godkjent reguleringsplan eller bestemmelser om byggegrense.
- i. Nye boliger skal føres opp med avløpsløsning og vannforsyning som tilfredsstillende kommunen sine krav i samsvar med forurensningslova med forskrifter og drikkevannsforskrifta.
- j. Det skal utarbeides reguleringsplan når summen av gamle og nye bygg i aktuelt område er 4 eller flere boliger.

§ 5.1.1 Garasje

Bestemmelsen er utfyllende for uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse og for regulert boligbebyggelse der planen mangler bestemmelser for garasjestørrelse.

- a. Garasje eller carport tillates oppført inntil 50 m² BYA, både frittliggende og som tilbygg. Garasjer på eiendommer hvor eiendommens størrelse tillater det, kan etter nærmere vurdering bygges med inntil 70 m² BYA.
- b. Garasje skal inngå i eiendommens utnyttingsgrad med mindre planen sier at garasjearealet kommer i tillegg. Der garasjeareal kommer i tillegg kan deler av arealet benyttes til frittliggende boder.
- c. Maksimal gesimshøyde er 4,0 meter og maksimal mønehøyde 5,0 meter. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå ved port.
- d. Garasjer skal plasseres minst 1,0 meter fra grense mot friområde og eiendomsgrense mot nabo.
- e. Kommunen kan tillate at garasje med port mot veg kan plasseres inntil 5,0 meter fra regulert vegområde. Garasje kan plasseres inntil 2,0 meter fra regulert vegområde, dersom utkjøringen ligger parallelt med vegen og terrengforholda på tomta ligger til rette for en slik plassering.
- f. Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse for boligen.
- g. Garasje skal være tilpasset og underordnet hovedhuset.
- h. Tilbygg/garasjer og lignende tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA se § 5.1.2, på eiendommen ikke kan oppfylles.

§ 5.1.2 Uteoppholdsareal for boliger

- a. Eneboliger skal ha minst 100 m² uteoppholdsareal pr. bolig.
- b. Rekkehus og flermannsboliger med inntil 4 boliger skal ha minst 50 m² uteoppholdsareal pr. bolig
- c. Terrassehus, blokker, feltutbygginger, bygg med mindre husvære og husvære i forretnings- og kontorbygg skal ha uteoppholdsareal minst 20% av samlet BRA til boligformål.
- d. Uteoppholdsarealet skal fordeles på private og felles uteoppholdsareal, og samlet felles uteoppholdsareal skal være minst 150-250 m² avhengig av størrelse på utbyggingen.
- e. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
 - Felles eller private uteoppholdsarealer og hager
 - Ikke overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
 - Regnbed og mindre vannflater
- f. Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter skal ikke beregnes som uteoppholdsareal.
- g. For enkelttomter skal 50% av minste uteoppholdsareal (MUA) være egnet til lek.

Retningslinjer:

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Til § 5.1.1 a - Der tomtestørrelsen tillater det, kan det gis tillatelse til garasjestørrelse inntil 70 m² grunnflate BYA. En forutsetning er at garasjen blir godt tilpasset tunet og omgivelsene ellers og klart innordner seg bolighuset. Garasjer er i hovedsak en del av boligdelen av eiendommen og ikke en driftsbygning.

§ 5.1.3 Krav til uteareal og lekeplasser

- a. Ved regulering skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer som er godt egnet for variert fysisk aktivitet for den aktuelle alders- og brukergruppen.
- b. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og skaper variasjon i leke- og oppholdsarealene, skal bevares så langt det er mulig.
- c. Kvalitetskrav til uteoppholdsareal:
 1. Uteoppholdsareal skal være skjermet mot forurensing, støy, trafikk og andre fareområder.
 2. Arealer avsatt til kjøreveg, parkering og annet skal ikke regnes med.
 3. Lekeplassene skal utformes etter prinsippene om universell utforming.
 4. Leke- og oppholdsarealer skal ha støynivå lavere eller lik 55 dB (A) jf. T-1442/12
 5. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med, og minst 50% av arealet bør være flatt (1:20). Dette gjelder ikke akebakker, naturlekeområder og lignende.
 6. Areal smalere enn 10,0 meter skal ikke regnes med
 7. Leke- og oppholdsareal skal være lett tilgjengelig
- d. Ved omdisponering av areal som i plan er satt av til felles areal og friområder skal det skaffes fullverdig erstatning.

§ 5.1.4 Krav til lekeplasser

- a. Alle boenheter skal som hovedregel ha tilgang til nærlekeplass, og en større lekeplass som kvartalslekeplass og/eller en felles lekeplass i gangavstand fra boenheten i samsvar med tabellen under. Privat uteareal kommer i tillegg.
- b. Ved nye planer og byggetiltak skal det for hver boenhet settes av minst 50 m² til lekeplass og andre friområder.
- c. Nærlekeplasser skal settes av i alle områder der det blir etablert 5 eller flere boenheter.

- d. Kvartalslekeplasser skal settes av i alle områder der det blir etablert 20 eller flere boenheter. Kvartalslekeplassen skal legges til rette for variert aktivitet som også retter seg mot de største barna.
- e. Lekeplassene skal være godt egnet for variert fysisk aktivitet og fungere som sosial møteplass for alle aldersgrupper. De skal ha gode klimatiske forhold (sol, vind m.m.) og det skal være innsyn/utsikt. Lekeplassene skal i størst mulig grad plasseres i sammenheng med tilstøtende friområde/grøntstruktur.
- f. Arealet skal opparbeides med lekeapparat, parkmessige installasjoner og beplantning, men bør primært beholde mest mulig av det naturlige terrenget, tre og annen vegetasjon dersom dette i seg selv gir gode lekeareal og oppholdskvaliteter.
- g. En vurdering av lekeplasstilbudet i boligprosjektet og i nærområdet skal vises, slik at boligprosjektet kan supplere eksisterende tilbud på en god måte.
- h. Ved utbygging av nye boligområder skal lekeplasser være ferdigstilt før første boenhet får brukstillatelse.
- i. Lekeplasser bør ikke ligge ved trafikkert veg. Lekeplasser skal være skjermet med gjerde eller jordvoll der det er behov som f.eks. ved trafikkert veg eller tilstøtende tomter. Hovedadkomst må være langs gang- /sykkelveger, fortau, sti eller langs lavt trafikerte vegger.
- j. Dersom det skal etableres flere enn 20 boenheter innenfor planområdet, skal det stilles rekkefølgekrav i planen om opparbeiding, eller sikring av opparbeiding, av kvartalslekeplass i nærområdet.

Lekeplastyper		Maks. gangavstand fra boenhet	Minimum størrelse	Alder	Minimum av utstyr
1	Nærlekeplass (dimensjonert for opptil 20 boenheter)	50 m	250 m ²	0-6 år	Sandkasse, 3 ulike typer utstyr/lekeapparat beregnet på aldersgruppe 0-6 år. Benk og bord. Noe fast dekke.
2a	Kvartalslekeplass (dimensjonert for opptil 50 boenheter)	250 m	1500 m ²	6-12 år	Legge til rette for varierte aktiviteter som f.eks. ballek, aking, sykling og lignende.
2b	Felles lekeplass (dimensjonert for opptil 150 boenheter)	500 m	3000 m ²	Større barn enn 10 år	Ballek og andre aktiviteter som er plasskrevende.

Retningslinjer:

Lekeplassene som hører til barnehager og skoler kan ikke erstatte nærlekeplasser, og blir ikke regnet som fullverdige lekeareal, da tilgangen er avgrenset til ettermiddag og helg. Disse arealene vil være et supplement til nærlekeplasser.

Boligtettheten i Hustadvika kommune er variabel, derfor kan kravet om maksimum gangavstand mellom bolig/lekeplasser bli utvidet i særskilte tilfeller.

§ 5.2 Fritidsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10

Formålet gjelder fritidsbebyggelse som omfatter privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg. Fritidsboliger er sekundærboliger som ikke brukes til permanent opphold.

§ 5.2.1 Fritidshus/hytter

Ved regulering av nye hytteområder og ved enkeltsaker der størrelsen ikke er fastlagt i plan, skal følgende legges til grunn:

- a. Størrelse på tomt skal være minimum 500 m² og inntil 1000 m².
- b. For fritidsboligområder kan det tillates inntil 2 bygninger, en hytte og et anneks/uthus, per tomt med samlet BYA = 120 m². Uthus/anneks kan ikke utgjøre mer enn 20 m².
- c. Saltak: Maksimal mønehøyde 6,0 meter og maksimal gesimshøyde 4,5 meter.
Pulttak: Største gesimshøyde maksimalt 4,8 meter, og minste gesimshøyde maksimalt 3,8 meter.
Flatt tak: Største gesimshøyde maksimalt 3,5 meter. Andre takformer kan tillates innenfor tilsvarende rammer.
- d. Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 meter skal unngås.
- e. Uthusets/anneksets møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 meter. Avstand fra hytte maksimalt 10,0 m. Areal tillatt til uthus/anneks/bod inkluderes i bruksarealet angitt for hytte.
- f. Terrasser og plattinger skal være sammenbygd med fritidsboligen og skal ikke hindre allmenn ferdsel.
- g. Det kan i tillegg oppføres terrasse/veranda i friluft, uten vegger/innglassing, med eller uten tak, på inntil 30 m² BYA.
- h. Det kan etableres inntil 2 parkeringsplasser per fritidsbolig ved private plasser, og minimum 1 plass per fritidsbolig ved felles parkering. Felles parkering skal tilstrebes. Det er ikke tillatt å sette opp garasje på tomtene.
- i. Ved utbygging skal det legges vekt på god estetisk utforming, god tilpassing til landskap og terreng.
- j. Fritidsboligtomter som ligger i utmark, skal fremstå som naturtomter og tillates ikke inngjerdet. Det er heller ikke lov å sette opp porter, flaggstang eller lignende.
- k. Innlagt vann og avløp forutsetter utslippstillatelse.
- l. Krav om reguleringsplan for oppføring av 3 eller flere fritidshus/-hytter.

§ 5.2.2 Rorbuer

Disse bestemmelser er gjeldende for enkeltsaker og ved regulering av nye rorbuer eller der bestemmelser til reguleringsplanene ikke sier noe om størrelse.

- a. Rorbu er definert som et bygg der 1. etasje er utformet som et tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskeredskap, båtutstyr og annet, og der 2. etasje er innredet for overnatting og opphold. Utbygging skal være tett og skape et helhetlig havnemiljø, mest mulig i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon.

- b. Ved bygging av rorbuer legger en vekt på at det fremdeles skal være tilgang for allmennheten langs fjæra. Det skal være mulig for allmenheten å ferdes foran og mellom rorbuer. Det er ikke tillatt med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler i område for rorbuer som hindrer allmennheten sin tilgang til strandsona.
- c. Bygg med rorbuefunksjon kan oppføres med inntil 70 m² bebygd areal, og kan ha mønehøyde på inntil 7,0 meter regnet fra ferdig gulv i gavl nærmest sjøen. Det stilles krav om vegadkomst og parkeringsdekning på 1 parkeringsplass pr. rorbu.
- d. Krav om reguleringsplan for oppføring av 3 eller flere rorbuer.

§ 5.3 Sentrumsformål, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 1 og 5 og 11-10

Formålet omfatter arealbruk som er vanlig i et tettstedssentrum. I sentrumsformål inngår forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, inkludert nødvendige grønne (ute-)arealer til bebyggelsen.

- a. Estetiske løsninger for nybygg og ombygging vektlegges høyt. Det skal etterstribes aktive, åpne fasader.
- b. Fargesettingen skal tilpasses eksisterende fargevalører i området. Sterke farger og kontraster skal unngås.
- c. Plasskrevende handel skal ikke etableres i sentrumsformål.
- d. I område for sentrumsformål SF1 og SF2 kan det ikke gis tillatelse til nye tiltak etter § 20-1 bokstav a før det foreligger reguleringsplan for området.

§ 5.4 Forretning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10

Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Detaljhandel omfatter all form for varesalg til private sluttbrukere.

- a. I områder satt av i kommuneplanen til forretning, alene eller i kombinasjon, er det ikke tillatt å etablere detaljhandel med ikke-plasskrevende varer i strid med rikspolitisk bestemmelse om kjøpesenter.
- b. Rikspolitisk bestemmelser om kjøpesenter gjelder foran reguleringsplaner som blir videreført i kommuneplanen.
- c. Estetiske løsninger for nybygg og ombygging vektlegges høyt. Det skal etterstribes aktive, åpne fasader.
- d. For områder avsatt til forretning kreves det utarbeiding av ny reguleringsplan dersom virksomheten endres eller utvides. Utbyggingsvolum avklares i forbindelse med reguleringsplan.

§ 5.5 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10

Formålet omfatter arealer og bygninger for forskjellige former for privat eller offentlig tjenesteyting, som eksempelvis skole, barnehage, helse- og omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjoner, forsamlingslokaler, kirke/annen religionsutøvelse, administrasjon og konsulentvirksomhet.

- a. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.
- b. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- c. Utbyggingsvolum avklares i forbindelse med reguleringsplan.

§ 5.6 Fritids- og turistformål, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10

Formålet omfatter utleiehytter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng.

- a. For områder avsatt til fritids- og turistformål kreves det utarbeiding av ny reguleringsplan dersom virksomheten endres eller utvides.
- b. Form, fargebruken og detaljering skal være avdempet og tilpasset omgivelsene.
- c. For campingplasser skal det være minst 4,0 meter mellom enhetene (campinghytte/-vogn, inkludert fortelt).

§ 5.7 Råstoffutvinning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8 og 11-10

Formålet gjelder byggeområder satt av til råstoffutvinning med tilhørende veger, bygninger og anlegg. Med uttakene følger i alminnelighet også fylling, særlig som deponi av skrotmasser og veger.

- a. For områder satt av til råstoffutvinning/masseuttak eller utviding av eksisterende uttak kan det ikke settes i verk arbeid eller tiltak som er nevnt i pbl. kap. 20 eller gjennomføres fradeling til slike formål før området går inn i en reguleringsplan.
- b. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjøres nærmere undersøkelser av planens konsekvenser for støy, avrenning, fare, landskap og påvirkning fra eksisterende deponi.
- c. Reguleringsplanen skal inneholde krav om driftsplan.
- d. Det skal etableres buffersoner, fortrinnsvis som en skjerm av vegetasjon, som skjermer nærliggende omgivelser rundt områder satt av til råstoffutvinning. Buffersoner skal ligge innenfor arealet satt av til disse formålene. Grønnstrukturen og skjerm mot andre arealformål skal fastsettes i reguleringsplan og være minimum 5 % av tomtearealet.
- e. Alle uttak av mineralske forekomster med et samlet uttak på mer enn 5.000 m³ og alle uttak av naturstein skal ha reguleringsplan. Ved 10.000 m³ stilles krav om driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning (DMF). Det kan tillates prøveuttak på inntil 2.000 m³ etter godkjenning fra DMF.
- f. Områder der løsmasser blir tatt ut skal etterbruk vises i en avslutningsplan.
- g. Områder med løsmasser skal i størst mulig grad føres tilbake til opprinnelig bruk.
- h. Alle uttak/prøveuttak og lignende, er per definisjon inngrep i terrenget – og det må ha tillatelse fra kommunen før igangsetting.

- i. Fortrinnsvis skal utvidelse av eksisterende masseuttak prioriteres fremfor å åpne nye.

Retningslinjer:

Det vil ved oppstart av reguleringsplan for områder omdisponert til råstoffutvinning vurderes om det er aktuelt å be forslagsstiller utføre en mer detaljert konsekvensutredning av tiltaket.

For større masseuttak og mottak kan det kreves kompensasjon for utbedring/slitasje på offentlig infrastruktur, og det kan i reguleringsplan bli stilt krav om rekkefølgebestemmelse.

Masseuttak til eget bruk som er i tråd med LNF-formålet, se bestemmelse §8.1.1.

§ 5.8 Næringsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10

Formålet omfatter kontor, hotell, overnatting, bevertning, industri-, håndverks og lagervirksomhet, bensinstasjon, vegserviceanlegg og annen næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål, med tilhørende teknisk anlegg, vegger, parkering og annet fellesareal.

- a. For områder avsatt til næringsbebyggelse kreves det utarbeiding av ny reguleringsplan dersom virksomheten endres eller utvides.
- b. Innenfor areal satt av til næringsbebyggelse skal det settes av areal til vegetasjonsskjerm mot områder med landbruk, bosetning og innsyn fra turområder. Internt i næringsområdene skal det også settes av områder for grønnstruktur. Grønnstrukturen og skjerm mot andre arealformål skal fastsettes i reguleringsplan og være minimum 5 % av tomtearealet.

§ 5.9 Idrettsanlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10

Formålet omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfbaner, skytebaner og lignende med tilhørende bygningsmessige anlegg, vegger, parkering og annet fellesareal.

- a. For områder avsatt til idrettsanlegg kreves det utarbeiding av ny reguleringsplan dersom anlegg endres eller utvides.

§ 5.10 Andre typer anlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10

Formålet omfatter en rekke anlegg, med hovedvekt på (kommunal) tekniske anlegg og større terrenginngrep.

§5.10.1 Snødeponi

Formålet gjelder områder hvor det tillates deponering av snø i forbindelse med brøyting/snørydding av offentlig veg.

- a. Innenfor område for snødeponi tillates ingen bygningsmessige tiltak som kan være til hinder for snøopplagring om vinteren.

- b. Det gis ikke tillatelse til å bruke område på vinterstid til noe annet enn snødeponering. I den snøfrie årstiden tillates disse områdene brukt til annen friluftaktivitet.
- c. Parkering av biler, tilhenger og andre kjøretøy tillates ikke innen merket områder for snødeponeringen.
- d. Det forutsettes at områder for snødeponi skal være offentlige.

§ 5.10.2 Deponi av jordmasser

Formålet gjelder områder for mottak av jordmasser, hvor etterbruken er fulldyrka jord.

- a. Deponiet skal kun ta imot rene jordmasser.
- b. Det skal sikres at det ikke blir avrenning fra deponiet til vassdrag.
- c. Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften) del 1 kapittel 4 skal følges.
- d. Veileder «Jordmasser fra problem til ressurs» utgitt av Norsk Landbruksrådgivning/ Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) skal følges.
- e. Det må søkes tillatelse fra kommunen for terrengendring og nydyrking.
- f. Det stilles ikke krav til reguleringsplan.

§ 5.10.3 Naust

Disse bestemmelser er gjeldende for enkeltsaker og ved regulering av nye naustområde eller der bestemmelser til reguleringsplanene ikke sier noe om størrelse.

- a. Naust er definert som et uisolert bygg til oppbevaring av båt og tilhørende redskap/vegn.
- b. Det er ikke tillatt med varig opphold i naustene, eller å omdisponere eller bruke naust som fritidshus eller bolig.
- c. Naust kan føres opp med inntil 45 m² bebygd areal eller bruksareal (jf. NS 3940) i én etasje, men det er tillatt å opparbeide garnloft ved å legge gulv på hanebjelker eller takstol-undergurter.
- d. Dobbeltaust skal ha to møner og kan føres opp med inntil 100 m² bebygd areal eller bruksareal.
- e. Det er ikke tillatt å bruke naust eller garnloft til varig opphold. Med rom for varig opphold i naust menes stue, kjøkken, bad og soverom.
- f. Sikring mot brann: Når naustgrupper får større samlet areal enn 400 m², skal det være 8,0 meter avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8,0 meter avstand er brannskillekonstruksjon som holder klasse EI 60. Dobbeltaust med størrelse over 50 m² må ha brannskillekonstruksjon som holder klasse EI 60 mot andre naust.
- g. Ferdig gulv i naust skal plasseres i intervallet 1,3 – 2,5 over NGO kote 0 avhengig av terrengforhold på stedet. Alle konstruksjoner under kote 2,7 skal dimensjoneres og utformes til å kunne tåle påkjenninger ved stormflo.
- h. Mønehøyde regnet fra ferdig gulv i gavl nærmest sjøen skal ikke være større enn 6,0 meter.

- i. Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30 – 40 grader.
- j. Vinduer må være av avgrenset størrelse og samsvare med behovet knyttet til naustfunksjonen. Vinduarealets dagslysflate skal ikke overstige 3% av hovedplanets bruksareal (BRA).
- k. Det er ikke tillatt med: brudd i takflatene (arker eller opplett), karnapper, balkonger, skorstein, leegger og andre element som ikke er i samsvar med naustet sin funksjon.
- l. Det er ikke tillatt å støpe/bygge plattinger foran naustene, men skinner og betongdekke for båtopptrekk kan etableres etter søknad.
- m. Fargebruken skal være avdempet. Dette gjelder også på lister og annen detaljering. Naustene skal utføres i samsvar med tradisjonell byggeskikk.
- n. I nye naustområder kan det stilles krav om parkeringsdekning på 0,5 parkeringsplass pr. naust.
- o. Krav om reguleringsplan for oppføring av 3 eller flere naust.

Retningslinjer:

I hovedregel kan eksisterende naust som har større BYA enn 45 m² etter søknad bygges opp igjen i opprinnelig størrelse.

Naustområder er å regne som utmark og det skal være mulig for alle å ferdes foran naust og mellom naust/naustgrupper. Videre skal naustene ta hensyn til turveger, grøntområder med mer.

§ 5.11 Grav- og urnelunder, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10

Formålet omfatter kirkegårder, offentlige gravplasser og minnelunder som går inn under gravferdsloven. Det omfatter også gravplasser for trossamfunn utenom den norske kirke.

- a. For områder avsatt til grav- og urnelunder kreves det utarbeiding av ny reguleringsplan dersom anlegg endres eller utvides.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-7, nr. 2

§ 6.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet, jf. pbl. § 11-7 nr. 2

Nye vegtraseer vist i arealdelen til kommuneplanen er retningsgivende. Detaljert linjeføring for samle-, adkomst- og gangveger skal avklares i reguleringsplan

§ 6.2 Avkjørsler fra kommunal veg, jf. pbl. § 11-9 nr. 3

- a. Opparbeiding/endring av avkjørsler fra kommunal veg skal godkjennes av kommunen. Plassering og utforming skal vises på situasjonsplan.
- b. Geometrisk utforming og krav til sikt skal være i samsvar med Statens vegvesen sine normaler. Det skal i godkjenningen av avkjørsler fastsettes hvilken kategori veg det er snakk om (hovedveg, samleveg eller adkomstveg).

- c. Stigning på avkjørsler kan være maks. 1:8 med utflating mot kommunal veg på 1:25 i minimum fem meters lengde. Dette skal dokumenteres ved lengdeprofil.
- d. For avkjørsel fra veg med veggrøft skal det legges stikkrenne gjennom avkjørsel.
- e. Avkjørsel skal ikke være brattere enn 10% i gjennomsnitt.
- f. Avkjørsel med tilhørende stikkrenne skal vedlikeholdes av grunneier eller bruker, uten hensyn til hvem som har bygget eller kostet avkjørselen.
- g. Dersom avkjørsel blir bygget eller brukt i strid med godkjenning, kan det gis pålegg om at avkjørsel skal stenges, endres eller flyttes på den ansvarlige sin kostnad, jf. veglova § 42.

§ 6.3 Parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

§ 6.3.1 Generelt

- a. I reguleringsplaner skal det gjøres rede for de anlegg som er nevnt i § 28-7 i pbl. I den grad behovet for slike anlegg er dekt på tilstøtende areal må dette dokumenteres. Anleggenes sammenheng med kjøreveger, gangveger og friareal må vises.
- b. Kravene til parkering gjelder for hele kommunen inntil det er vedtatt egne parkeringsbestemmelser gjennom egen reguleringsplanprosess.

§ 6.3.2 Krav til antall på parkeringsplasser

På egen tomt eller på fellesareal for flere tomter skal det sikres areal for følgende antall på biloppstillingsplasser:

- a. Eneboliger, tomannsboliger, firemannsboliger og rekkehus skal ha dekning for 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Dersom garasje ikke blir bygd tilsvarende krav til antall parkeringsplasser, skal parkeringsplass regnes inn i grunnlaget for BYA med 18 m² pr. bilplass.
- b. Boliger ellers (i terrassehus, blokker, bygg med flere mindre boenheter og boenheter i forretnings-/kontorbygg) skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1,5 bil pr. boenhet. Der parkeringsplassene er lagt til felles parkeringsanlegg, skal minst 10% av p-plassene, men ikke færre enn 3, settes av til gjesteparkering på terreng. Minst 1 biloppstillingsplass per boenhet være i garasje innenfor en avstand på 100 meter fra bygningen. For hybelbygg er kravet 1 biloppstillingsplass pr. hybelenhet.
- c. Forretnings-/kontorbygg skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 40 m² bruksareal (BRA).
- d. Industri- og lagerbygg skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 50 m² bruksareal BRA. For bilverksteder og servicestasjoner er kravet 3 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal BRA.
- e. Hotell skal ha oppstillingsplass for 0,7 biler pr. rom og i tillegg 0,3 biler pr. tilsatt.
- f. Restauranter, kaféer og lignende skal ha oppstillingsplass for 0,2 biler pr. sitteplass. Eventuelle sitteplasser for uteservering skal ikke regnes med i grunnlaget.

- g. Skoler og barnehager skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. ansatt. I tillegg skal videregående skoler ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 10 elever, grunnskole skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 20 elever og barnehager skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 10 barn.
- h. Sykehjem skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. sengeplass.
- i. Omsorgsboliger skal ha 1 plass pr. boenhet. Dette kravet kan reduseres etter individuell vurdering av prosjektet og brukergruppe.
- j. Forsamlingslokale som for eksempel kirker, bedehus, ungdomshus/grendehus, teater og kino, skal ha biloppstillingsplasser fastsatt etter skjønn. Kravet skal likevel være minst 1 biloppstillingsplass pr. 5 sitteplasser.
- k. For andre bygninger og anlegg skal antallet biloppstillingsplasser fastsettes etter skjønn.
- l. Av antall utregnede plasser skal minimum 5% være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedinngang i en gunstig trasé. Dette gjelder og ved parkering til boligområder med mer enn 8 boliger.
- m. Kravene i punkt c-k kan fravikes dersom det kan dokumenteres gode løsninger for sambruk av parkeringsareal.

§ 6.3.3 Sykkelparkering

Parkeringsplasser for sykkel skal etableres etter følgende norm for nye bygg:

- a. Kontor-, industribygg og barnehager: 1 sykkelplass pr. 200 m² BRA
- b. Bygg for handel, service og publikumsbygg ellers (restaurant, kafé, forsamlingslokale, offentlige bygg, idrettsanlegg m.v.): 1 sykkelplass pr. 100 m² BRA
- c. Bygg med flere enn 10 boenheter: 1 sykkelplass for boenheter opp til 100 m² BRA, 2 sykkelplasser for boenheter over 100 m² BRA.
- d. Skoler: 1 sykkelplass pr. 5 elever.

§ 6.3.4 Ladepunkt for elbiler

- a. Ved utbyggingsprosjekter for bolig hvor det skal etableres felles parkeringsanlegg med ti plasser eller flere, skal minst 25% av parkeringsplassene tilrettelegges med et eget ladepunkt for elbil.
- b. Ved regulering av næringsområder skal behov for ladeinfrastruktur beskrives, og det skal sikres tilstrekkelig og hensiktsmessig ladeinfrastruktur i reguleringsplan.

§ 6.3.5 Bruk av parkeringsplasser

- a. Parkeringsplasser på bakkeplan (overflateparkering) kan ikke reserveres til kunder eller særskilte grupper (unntak for parkeringsplasser skiltet eller merket for bevegelseshemmede). Parkeringsplasser i parkeringshus/-kjeller kan reserveres til nærmere definert husvære/adressat.
- b. Parkeringsplasser i parkeringshus/-kjeller kan reserveres for næringsdrivende/ansatte i nærmere definerte virksomheter dersom det innenfor samme kvartal/område er tilgjengelige parkeringsplasser på

overflata som dekker behovet for korttidsparkering. Nærmere avtale om slik ordning må gjøres mellom aktuell utbygger og kommunen.

§ 6.3.6 Ombygging/bruksendring m.m.

- a. For tilbygg/påbygg gjelder kravet i § 6.3.2 for de deler av bygninger som arbeidet omfatter. Hovedombygging og bruksendring gir krav om biloppstillingsplasser i samsvar med § 6.3.2.

§ 6.3.7 Frikjøp av parkeringsplasser:

- a. Kommunen kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plasser for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- b. Kommunen kan kreve at tiltakshaver inngår avtale om betaling av nærmere utregnet beløp før igangsettingstillatelse blir gitt. Avtalen skal kunne tinglyses på eiendommen.
- c. Endelig innbetaling av fastsatt/avtalt beløp skal gjøres senest når bygget/anlegget blir tatt i bruk.
- d. Kommunen fastsetter beløpet som til enhver tid skal gjelde i slike tilfelle.

Retningslinjer:

Sambruk av parkeringsplasser kan være fornuftig både med hensyn til effektiv arealbruk, praktiske forhold og økonomisk. For at kommunen skal kunne redusere kravet til antall parkeringsplasser i utbyggingsprosjekt, må det dokumenteres at parkeringsbehovet varierer med formål og tid på dagen eller uka. Formålet må være å sikre bedre utnytting av parkeringsplasser, der en justerer ned det totale kravet til parkeringsplasser for bolig, arbeidsplasser, handel og publikumsbygg m.v. for å gi mer fleksibel bruk av plassene. Det må foreligge klare og bindende avtaler om felles bruk.

Til § 6.3.2 b: Med hybelbygg menes boligbygg med flere mindre boenhet, med felles inngang og kjøkken, typisk studenthybler og enheter i bofellesskap for eldre, funksjonshemmede o.l.

§ 6.4 Havn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Formålet gjelder områder for etablering og oppføring av kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for å tjene skipstrafikken og andre transportmidler, samt ankring. Ankring er ikke lik med ledninger og kabler.

- a. Mindre utbyggingstiltak etter §§ 20-2 og 20-3 krever ikke ytterligere plan under forutsetning at det ikke endrer eksisterende transportnett.

§ 6.5 Molo, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Formålet molo benyttes for å detaljere funksjoner knyttet til havneområder og ved ulike typer brygger med mer, dersom det er hensiktsmessig.

- a. Tiltak i sjø som for eksempel molo med steinmasser og vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land er ikke tillatt uten at området inngår i en reguleringsplan.
- b. Moloer av ubearbeidet steinfylling er ikke tillatt. Moloer skal plastres med naturstein eller være i betong (plasstøpt).

§ 7 Grønnstruktur, jf. pbl. § 11-7 nr 3

Formålet gjelder områder satt av til generell grønnstruktur som for eksempel større friområder, tursti- og løpesammenhenger, forbindelser mot større naturområder og viktige sammenhengende landskapsdrag og enkeltområde.

§ 7.1 Friområder, park, grøntarealer og lekearealer, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

- a. Eksisterende friområder, parker og fellesarealer som blir brukt til lek og uteopphold, eller arealer som gjennom tidligere vedtatte planer er satt av til slike formål, skal ikke omdisponeres.
- b. Ved omregulering av areal som er i bruk som lekeareal, skal det skaffes fullverdig erstatningsareal. Skjøtsel og tilrettelegging i friområdene skal skje i samarbeid med kommunen og etter en godkjent plan.
- c. Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grøntstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveger, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til friluftsområder, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.
- d. Avtale om forvaltning og drift av fellesareal (f.eks. grøntareal og lekeplasser) skal være undertegnet før opparbeiding.

§ 7.2 Turveger/turstier, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

- a. Det kan anlegges turveger og turstier som vist på plankartet. Differensiert i kategori A-C, se retningslinjer.
- b. Ved opparbeiding av turveger og turstier i LNF-områder skal det tas særlig hensyn til terreng og vegetasjon, ved utforming og valg av trasé. Grøfting og drenering skal unngås i så stor grad som mulig. Myrområder må ikke dreneres ut som følge av tiltaket.
Det må tas landskapsmessige hensyn der turvegen blir terrengtilpasset uten skjæringer eller fyllinger. Torv eller vegetasjonsdekket må legges tilbake i kanten. Det må benyttes egnede maskiner til anleggsarbeidet, for å minimalisere skade på terreng. Det skal ryddes og tilstelles like etter at arbeidet er ferdig.
- c. Kryssing av elv og bekker må skje ved bro eller klopp av tilstrekkelig dimensjon som tar høyde for stor vannføring.
- d. Det må settes opp funksjonell hindring for å hindre fri, motorisert ferdsel.
- e. Ved fradeling av boligeiendom skal det holdes en minsteavstand til eksisterende eller planlagte turveger/stier/skiløyper på 20 meter.

- f. Trasé for turvegen må ta hensyn til eventuelle kulturminner.

Retningslinjer:

Det blir i planperioden lagt opp til en differensiering i utformingen av turvegene/turstiene fra kategori A-C.

Kategori A er turveger med maksimal bredde på 2,5 meter. Turvegene er traseer tilrettelagt for ferdsel til fots – eventuelt med riding med hest, sykling, rullestol, barnevogn eller liknende. Turvegene har stor grad av opparbeidelse og gir god fremkommelighet. Turvegene skal tåle kjøring med vedlikeholdsmaskiner, og de skal ha et fast toppdekke som gir jevn overflate. Turvegene skal i størst mulig grad være for helårsbruk og kan ha belysning der dette er formålstjenlig, og fjernvirkningene er avgrenset.

Kategori B er turstier for ferdsel til fots med en maksimal bredde på 1- 1,5 meter. Stiene skal være rydda for vegetasjon, men med liten grad av opparbeiding av grunnen. Turstiene skal ikke ha belysning.

Kategori C er turstier for ferdsel til fots med en minimumsbredde på 0,5 meter. Stiene skal være rydda for vegetasjon, men uten annen opparbeiding av grunnen enn klopplegging i stein eller tre.

Turveger og turstier vist i plankartet:

Kategori A: Godalsvatnet rundt, Gunnadalen

Kategori A og B: Stisammenheng mot Snipa, samt P- plass ved Brandsetra

Kategori B og C: Turdraget i Askevågen

§ 8 Landbruks-, natur- og friluftsmål, jf. pbl. § 11-7 nr. 5

§ 8.1 LNF, bokstav a, jf. pbl. § 11-11 nr. 1

- a. I LNF-områdene er det kun tillatt å føre opp bygninger eller iverksette tiltak som er nødvendige for landbruksdrift. Det vil si jordbruk eller skogbruk eller, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I tillegg er enkle tilretteleggingstiltak for friluftslivet tillatt.
- b. I LNF-områder er etablering av nye bolig-, fritids- eller næringseiendommer og deling av grunneiendom ikke tillatt.
Unntak er:
 1. Fradeling til uendret bruk
 2. Fradeling til landbruksformål
 3. Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning, dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsjnteresser.
- c. Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsjnteresser.

8.1.1 Massefylling og masseuttak i LNF-område

- a. Masseuttak til eget bruk tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksveg, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretagelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
- b. Søknadspliktige tiltak er:
 1. Nydyrking.
 2. Bakkeplanering på dyrka mark, over 450 m² og 1,0 meter terrengendring.
 3. Mottak av masser over 50 m³ for lagring/planering på område med annet fastmark. Massene skal ikke mellomlagres.
 4. Uttak av stein, grus, sand og lignende.

§ 8.1.2 Bebyggelse på landbrukseiendommer

- a. Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal dokumenteres og vurderes av kommunen.
- b. Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 meter.
- c. Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal plasseres i direkte tilknytning til gårdstun og bør utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer at ønsket lokalisering ikke er forsvarlig ut fra hensyn til jordvern, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.
- d. Ny bygning, lagerplass eller uteareal i jord-, skog- eller utmarksnæring kan lokaliseres utenfor tunet, dersom dette er naturlig av hensyn til tiltakets funksjon, og lokaliseringen ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- e. Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt. Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet, tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.

Retningslinjer:

Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.

§ 8.2 LNF, bokstav b, der spredt boligbebyggelse er tillatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2

Formålet gjelder spredt boligbygging som ikke er knyttet til stedbundet næring med tilhørende teknisk anlegg, garasje, uthus, veger og parkering.

Innenfor formålet kan det deles ifra og føres opp bolighus uten reguleringsplan i samsvar med følgende:

- a. I LNF spredt kan det etableres antall boligeiendommer i tråd med tabell _____ under. Utbyggingstiltak utover dette vil utløse krav om reguleringsplan.

- b. Det skal ikke gis tillatelse til fradeling og tiltak på dyrka mark, dyrkbar mark, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogsområde med høy bonitet. Det skal avsettes en buffersone på minimum 25 meter mellom ny eiendom og dyrket mark.
- c. Tiltak må ikke plasseres slik at de er til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-områder eller videre påregnelig utbygging i området.
- d. Adkomstveger skal så langt som mulig legges til eksisterende veger. Nye adkomstveger skal ikke gå over dyrket mark. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gårdstun.
- e. Det skal ikke gis tillatelse til fradeling og tiltak som kommer i konflikt med verdifulle og utrydningstruede naturtyper og naturmiljø, biologisk mangfold og leveområder for sjeldne planter og dyr.
- f. Det skal ikke gis tillatelse til fradeling og tiltak som kan ødelegge eller virke skjemmende på automatisk fredete kulturminner, etterreformatoriske kulturminner eller verdifulle kulturlandskap/sårbare landskapsrom. Alle tiltak som er nærmere enn 100 meter fra automatisk fredete kulturminner skal sendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse. Undersøkelsesplikten i forhold til automatisk fredede kulturminner må også oppfylles i løpet av reguleringsplanprosessen/søknadsprosessen.
- g. Ved fradeling innenfor mulig risikoutsatt areal (f.eks. fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller ligger under marin grense) må en dokumentere at tiltaket oppfyller kravene i pbl. § 28-1 og krav til sikkerhet i byggteknisk forskrift (TEK17). Det skal innhentes fagkyndig vurdering om saken og eventuelt komme med kompenserende tiltak.
- h. Tomta skal ligge utenfor kartlagte gule og røde støysoner, jf. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- i. Tilstrekkelig drikkevann/slokkevann og avkjørsel skal være godkjent. Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytning til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.
- j. Det tillates ikke fradelt boligtomter på over 3000 m² og minimum 800 m². I særlige tilfeller som ved fradeling av gårdstun, kan maksimumsregelen fravikes.
- k. Maksimalt bebygd areal per eiendom er BYA = 35 %.
- l. Frittliggende uthus skal ikke ha BYA større enn 100 m².
- m. Bygningsvolum og -høyde må tilpasses naturlige og bygde omgivelser. Om det ikke er forhold som tilsier lavere byggehøyde, kan mønehøyden være inntil 9,0 meter og gesimshøyden inntil 7,5 meter over eksisterende terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
- n. Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,0 meter over eksisterende terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
- o. Takoppløft eller ark på inntil en fjerdedels lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.
- p. Spredt fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

Områder i kommuneplanens arealdel som er avsatt til LNF, der spredt boligbygging er tillatt, åpner for til sammen 36 nye boligtomter i planperioden. Disse er fordelt etter kommunekrets som følgende:

Kommunekrets	Sted	Antall boliger
Strand	Stakvikvegen	Videreføring – totalt 4 boliger
	Herskedalsvegen - Tippaugen	3 nye boliger
Nås/ Øyen	Ugelstad	2 nye i tillegg til eksisterende boliger
	Vasskorvegen - Øvergården	2 nye i tillegg til eksisterende boliger
	Vasskorvegen - Hagen	1 ny i tillegg til eksisterende boliger
Eide	Strandvegen	Videreføring – totalt 1 bolig
	Silnesvegen - Silneset	3 nye i tillegg til eksisterende boliger
Lyngstad/ Bolli	Silnesvegen – Silnesmyran	2 nye i tillegg til eksisterende bolig
	Lyngstad – Øverbogen	3 ny i tillegg til eksisterende boliger
	Lillevikvegen	2 nye i tillegg til eksisterende boliger
	Gaustad – Nergårdvegen	2 nye i tillegg til eksisterende boliger
Farstad/ Vassenden/ Skotten/ Sandblåst	Gaustadnesvegen	2 nye i tillegg til eksisterende boliger
	Storholmvegen	2 nye i tillegg til eksisterende bolig
Hustad/ Nerland/ Skarset/ Vikan	Nerland – Litlevika	2 nye i tillegg til eksisterende boliger
	Askevågen	Videreføring – totalt 4 boliger
	Vikan – Skutsandvegen	Videreføring – totalt 2 boliger
	Vikan – Soløyvågen	Videreføring – totalt 5 boliger
	Vikan – Sjøholmvegen	3 nye i tillegg til eksisterende bolig
Bud/ Bergset/ Gule	Skarset	Videreføring – totalt 5 boliger
	Drågen	3 nye i tillegg til eksisterende bolig
	Øvre Gule veg - Kledehaugen	Videreføring – totalt 4 boliger
Stavik/ Løset	Stavikvegen - Remma	Videreføring – totalt 2 boliger
Haukås	Myrbostad - Pilestredet	2 nye i tillegg til eksisterende bolig
Sylte/ Malme	Nedre Malmedalen	Videreføring – totalt 8 boliger
Hoem/ Valle/ Helset/ Sande	Sørsidevegen – Storåsen	2 nye i tillegg til eksisterende bolig
	Vorpebakken	Videreføring – totalt 5 boliger

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner, jf. pbl. § 11-7 nr. 6

§ 9.1 Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv

- a. Langs vassdrag gjelder følgende soner med byggeforbud med mindre annen avstand er fastsett i reguleringsplan:
 - LNF(R)-område langs vassdrag, vann og tjern: 50 meter (se også § 2.2.1)
 - Byggeområder langs bekker: 20 meter på hver side målt fra senterlinje bekk, totalt 40 meter.
- b. Langs alle vassdrag med årssikker vassføring skal det opprettholdes et naturlig belte av kantvegetasjon på minst 10 meter, jf. vassressurslova § 11.

Retningslinje:

Alminnelig skjøtsel av kantvegetasjon ved å ta ut enkelte trær kan foregå så lenge kantvegetasjonens økologiske funksjonsevne ivaretas.

Ansvarsfordeling kantvegetasjon:

- Grunneier er ansvarlig for å opprettholde kantvegetasjonen.
- Kommunen skal ivareta kantvegetasjonen i planleggingen etter plan- og bygningsloven, fastsette bredde på kantvegetasjonen om noen krever det etter vassressursloven, og ivareta kantvegetasjon i behandling av saker etter nydyrkingsforskriften.
- Statsforvalteren kan i særlige tilfeller gi tillatelse til å fravike kravet om å opprettholde kantvegetasjon. Som regel er det da snakk om tillatelse til midlertidig fjerning, med vilkår om reetablering av kantvegetasjonen etterpå.
- NVE følger opp brudd på vassressursloven § 11 om kantvegetasjon. Og har virkemidler som pålegg om retting, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr og stans av ulovlig virksomhet.

§ 9.2 Småbåthavn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

- a. For nye småbåthavner og utvidelse av eksisterende småbåthavner skal det utarbeides reguleringsplan.
- b. Det kan tillates flytebrygge og bølgedempende tiltak i sjødelen av formålsområdet etter søknad.
- c. Adkomstveg med parkeringsplasser og servicebygg kan tillates på landdelen av formålsområdet.
- d. Det skal utarbeides situasjonsplan for småbåthavner før det blir gitt tillatelse til utbygging.

Retningslinjer:

Situasjonsplanen skal vise løsninger for molo, landfeste, adkomst, parkeringsareal, håndtering av avfall med oppsamling av bunnstoff etter spyling/båtpuss, eventuelle servicebygg, murer, parkeringsplasser og lyssetting av anlegget. Planen skal vise kotehøyder.

Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner

§ 10 Hensynssoner, jf. pbl. § 11-8

§ 10.1 Faresoner, jf. pbl. § 11-8 a)

§ 10.1.1 H310 - Faresone ras- og skredfare (kvikkleire) – Temakart 05 skred

- a. Ved arealplanlegging innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet i henhold til krav i Byggteknisk forskrift (TEK). Skredfare utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere.
- b. Innenfor hensynssone som i plankartet er vist som Faresone ras- og skredfare, skal det ikke føres opp nye bygg uten at det er gjort en nærmere vurdering av om arealet kan åpnes for utbygging, basert på dokumentasjon fra person eller foretak med relevant geologisk kompetanse.
- c. I områder som er regulert til utbygging, gjelder ikke dokumentasjonskravet gitt at risikoforholdene er kartlagt som del av reguleringsplanprosessen.

Retningslinje:

Faren for kvikkleireskred er ikke begrenset til hensynssonen. Store deler av kommunen ligger under marin grense, og det er stor sannsynlighet for marin leire. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og byggesak i disse områdene må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. Krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

§ 10.1.2 H320 - Faresone flom – Temakart 06 flom

Etablering av ny bebyggelse/boenheter eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates ikke innenfor faresone H320 flomfare på plankartet. Dette gjelder ikke dersom det utføres nærmere vurdering av flomfaren og dokumenteres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom slik at det oppfyller kravene i den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift. Temakart Flom og NVEs rettleiar for sikkerheit mot flaum nr. 3/2022 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.

§ 10.2 Støysoner H210 og H220 – Temakart 07 støy, jf. pbl. § 11-8 a)

Klima- og miljødepartementets Retningslinjer for støy i arealplanlegging - T-1442, og tabell 3, samt Miljødirektoratets veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1 i hele planområdet.

Følgende dokumentasjonskrav gjelder:

- a. Ved regulering, der støyforholdene overskrider anbefalte grenser i de gjeldende statlige retningslinjene for støy i planleggingen, skal støyforholdene dokumenteres.
- b. Ved søknad om byggetillatelse med støyfølsom bruk, som boliger, skoler, barnehager, pleieinstitusjoner og rekreasjonsareal, skal det legges ved en plan for tiltak som dokumenterer at støyforholda er ivaretatt.
- c. Med planforslag eller søknad om nye tiltak som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med utregnet og kartfestede støysoner. Påvirkning på nærliggende områder som er følsomme for støy, og forslag til avbøtende tiltak inkludert en vurdering av effekten av disse skal også framlegges sammen med søknaden.

§ 10.3 Sikringssoner, jf. pbl. § 11-8 a)

§ 10.3.1 H110 - Tiltak i nedslagsfelt for drikkevann

- a. Innenfor hensynssone som i plankartet er vist som sikringssone H110 nedslagsfelt for drikkevann er det ikke tillatt med noen form for tiltak, jf. § 1-6 i pbl.

§ 10.3.2 H130 - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Innenfor hensynssone H130 kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene angitt av Avinor i ENML- Molde lufthavn, Årø - Restriksjonsplan.

Restriksjonsplanens utstrekning berører et lite område i Hustadvika kommune, innenfor den koniske flatens nordre del. Dette har ingen praktisk betydning for arealbruken i Hustadvika kommune, og det er ikke behov for å sette særskilte restriksjoner i arealbruken innenfor det aktuelle området av kommunen *så lenge* bygg/anlegg ikke overstiger høyden på Tussen (705 moh).

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 10.4 Båndleggingssoner, jf. pbl. §11-8 d)

§ 10.4.1 H720 - Område båndlagt etter naturvernlova – Temakart 03 natur

- a. Områdene er vernet i samsvar med lov om naturvern. Vernevedtak og eventuell forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

§ 10.4.2 H730 - Område båndlagt etter kulturminneloven – Temakart 01 kultur

- a. Gjelder kulturminner som er fredet etter Lov om kulturminner av 9. juni 1978, §§ 4, 6 og 14. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnene innenfor disse områdene, uten tillatelse til inngrep fra kulturminnemyndighet jf. §§ 3 og 8, samme lov.

§ 10.5 Soner med særlige hensyn, jf. pbl. § 11-8 c)

Sone med særlig hensyn kan omfatte landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.

Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen.

Det kan gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov.

§ 10.5.1 H560 - Bevaring av naturmiljø – Temakart 08 vassdrag

- a. Innenfor bevaringsområde/hensynssoner H560 kan det ikke gjøres tiltak etter § 1-6 i pbl.
- b. Kantvegetasjonen skal opprettholdes, men vanlig skjøtsel av vegetasjon og skog er tillatt.
- c. Ved reguleringsendring som rammer vassdrag og randsone til vassdrag, skal kommunen se til at hensynene til vassdraga er sikret, jf. § 9.1 og § 2.2.1.
- d. I områder med registrerte naturtypelokaliteter er det naturlig at eventuelle tiltak blir vurdert opp mot detaljert verdivurdering i rapport om biologisk mangfold. Det bør være et vilkår for gjennomføring at tiltaket ikke truer eller skader verdien av lokaliteten.

§ 10.5.2 H510 – Hensyn landbruk – Temakart 04 landbruk

- a. I sonene skal de oppgitte hensynene tillegges stor vekt ved spørsmål knyttet til arealbruken, bygge- og anleggstiltak.
- b. Dyrket jord som kan drives på ordinær måte (maskinelt eller beitebruk) skal følge reglene for driveplikt etter jordlova.
- c. I soner med særlig hensyn til kulturlandskapet må ikke kulturminner som steingarder, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernes eller forfalle. Det må ikke gjøres planering, graving eller fylling som endrer landskapskarakteren eller i nevneverdig grad terrengprofilen.
- d. Ved endring av bygninger eller nybygging i soner med særlig hensyn til kulturlandskap bør byggeskikken være i tråd med den tradisjonelle for området.

§ 10.5.3 H530 – Hensyn friluftsliv – Temakart 02 friluftsliv

- a. Innenfor hensynssone H530 bør det, av hensyn til sikring av viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.
- b. Innenfor hensynssone H530 bør det ikke igangsettes tiltak som kan svekke fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon.

§ 10.5.4 H570 – kulturmiljø og -landskap – Temakart 01 kultur

- a. I sonene skal de oppgitte hensynene tillegges stor vekt ved spørsmål knyttet til arealbruken, bygge- og anleggstiltak.
- b. Soner rundt automatisk fredede kulturminner er i utgangspunktet å se på som sikringsareal omkring kulturminnet. Det må her ikke gjøres anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekke verdien av kulturminnet. Vilkår for godkjenning av tiltak vil blant annet være at plan for dette er lagt fram for kulturminnestyresmakta for uttale og avgjørelse etter kulturminneloven.
- c. Innenfor sonene må ikke kulturminner som steingarder, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar og annet fjernes eller forfalle. Det må ikke gjøres planering, graving eller fylling som endrer landskapskarakteren eller i nevneverdig grad terrengprofilen.
- d. Eksisterende hus, naust og uthus må holdes ved like, uten vesentlig endring i materialbruk eller størrelse. Bruk, tilkomst og tekniske løsninger må underordne seg hensynene som ligger til grunn for soneformålet.

§ 10.6 Detaljeringszone – videreføring av reguleringsplan, jf. pbl. § 11-8 f)

§ 10.6.1 H910 Reguleringsplan skal videreføres

Områder der gjeldende reguleringsplan skal videreføres er vist som egen sone i plankartet.

- a. I sonene har reguleringsplanen rettsvirkning foran kommuneplanens arealdel.
- b. Kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved eventuelle reguleringsendringer.

Hvilke planer som er videreføres går frem av oversikt over gjeldende reguleringsplaner under.

Oversikt over reguleringsplaner som skal videreføres

Grunnkrets	
Strand	Planid.
Kjøøl Steinindustri	1991-04
Kjøøl steinhuggeri tilleggsareal	1994-01
Hyttefelt Kjøølhammeren	1995-02
Brødrene Strand steinhuggeri	2003-03
Strand småbåthavn	2006-04
Kjøølhammeren	2007-02
Antall 6	
Nås/Øyen	Planid.
Nås samvirkelag/ Halåsbakken boligfelt	1979-1
Endring forretning/industri Frodestad	1986-02
A og B skytebane Finnsetra	1990-03
Naustområde Einsetvågen, Svanviken	1990-04
Svanviken - utvidelse av eksisterende boligfelt	1993-01
Nås bru, fra ensidig busslomme til tosidig busslomme	1994-02
A og B gangvei fra Skjelvika til Frodestad	1996-01
Gangvei Nås - Brandsæter	1999-03
Mindre vesentlig endring Furuhaugen boligfelt	2000-01
Nås kalksteinbrudd	2001-03
Halåsbakken boligfelt utvidelse av tomtene mot øst	2003-04
Reguleringsplan for Brandseter	2006-02
Detaljregulering for Snipa	201803
Antall 13	
Eide	Planid.
Rabben II – Eide tettsted	1973-01
Den kommunale grusbane	1976-02
Industriveien langs sjøen mellom Eide kai og Råblokk	1980-01
Rabben III industriområde	1980-02
Stormyrsløttet/Kirkeberget	1980-03
Et naustområde mellom bedriftene Brødre Silnes og Vestlandsgranitt	1980-05
Ellinggardskogen	1983-01
Indre Eide industriområde - Eidemyrene/Eide Auto	1983-02
Området mellom gamle og nye Rabbenveien og Rabben	1983-03
Gravplass Krakeliresset	1983-04
Reguleringsendring over eiendommen gnr/bnr 164/106,360,23	1983-05
Nergård/Hjella A og B	1983-06
Eide sentrum	1984-02
Adkomst industriområde ved sjøen	1984-03
Nergård/Hjella	1984-07
Renseanlegg Industriområde ved sjøen	1985-02
Et område ved Berserk	1985-03
Reguleringsendring ved grusbanen	1986-01

Tømmerbukta	1987-01
Ytre Eide	1988-01
Lysgård boligfelt	1989-01
Adkomst til bedriftene ved Håganeset industriområde	1989-02
Rabben - 2-mannsbolig tomt 15, 16, 35, 26, 28	1989-03
Mikalmarka	1989-04
Omregulering lek/park Rabben II	1989-05
Midtre Eide	1990-01
Omregulering barnehagetomt Rabben til lek/ballspillareal	1990-02
Nedre Lysgård	1991-01
Industriområde Djupåa	1991-03
Bensinstasjon Eide sentrum	1992-01
Ny adkomst Eide sjukeheim	1994-04
Lysgård boligfelt, mindre vesentlig endring av tomtene 7, 8, 9 og 10	1995-01
Et område ved Berserk, mindre vesentlig endring av veg 2	1995-04
Reguleringsendring Nergård/Hjella, campingområde	1995-06
Område rundt eide barneskole og ungdomskole	1997-01
Mindre vesentlig endring Nergård/Hjella, campingområde	1998-01
Reguleringsendring området ved Eide barne- og ungdomskole	1998-04
Omregulering Eide sentrum	1998-06
Sandhaugbakken - Myra	1999-02
Storhaugen boligfelt	1999-06
Gangvei Eide - Svanviken	2001-04
Indre Eide industriområde-utvidelse	2001-05
Område ved Berserk, endring av tomtene 6 og 7, vei 2	2003-01
Busslomme mellom Torvveien og Skjelvika	2003-02
Utvidelse av Storhaugen	2003-06
Beinhaugen boligfelt	2004-04
Indre Eide Industriområde III	2006-07
Omregulering Eide barnehage og eldresenter	2007-01
Øvergarden	2008-04
Midt Eide	2008-05
Solbakken	2010-03
Teigene	201301
Boligfelt Krakelia	201302
Harphågen/Hatlen	1551201202
Nye Eide brannstasjon	201402
Møllerop	201303
Furumyr hyttefelt	201002

Antall 57

Lyngstad/Bolli	Planid.
Lyngstad sentrum	1977-01
Ørjavik	1980-04
Endring Lyngstad sentrum	1982-01
Ørjavik boligfelt endring nr. 2	1988-02
Pikelyhøgda boligfelt	1992-02
Nesebukta. Visnes bade plass-naustområde-fornminne	1992-03

Område ved Lyngstad skole	1996-02
Visnes kalk del 1	1996-03
Hyttefelt Sverke Lyngstad	1997-02
Rv 64 Arsbogmyrene - Ørjavik	1997-03
Visnes kalk del 2	1998-02
Gangvei langs rv 64. Parsell Lyngstad - Ørjavik	1998-05
Utkikks plass Gaustadvågen	1999-01
Nytt kryss Lyngstad/Bolli/Rv 64	2000-02
Akslia	2001-01
Øvre Bolli	2004-01
Visnes Transport mindre vesentlig endring	2004-05
Lyngstad skole	2006-01
Detaljregulering for Visnes Kalk- og Marmorbrudd	2010-01
LYNGSTAD	201004
Skarholt/Akslia	2011-02
Lyngstadhaugen boligfelt	201502
Reguleringsendring Storrasshågen, Gådalen	201704
Lyngstad - boliger og tjenesteyting	201603

Antall 24

Vevang	Planid.
Vevang I	1976-01
Tilleggsregulering Vevang I	1977-02
Gjengstø småbåthavn	1984-01
Gjerdeleira	1991-02
Rv 64 og rv633 parsell Vevang - Årsbogmyrene blad 1-5	1994-03
Gjengstø boligfelt	1995-05
Strømsholmen	1998-07
Nerstølneset	1999-04
Gaustad hjelpekirkegård	2000-3
Orøy-Roparhaugen hyttefelt	2003-05
Roperhaugen Vest	2003-08
Privat reguleringsplan for Nesset, Årsbogen	2006-06
Sør-Skarvøya	2007-05
Frantsneset hytter	2008-12
Vevang	201201
Hyttegrend Vevang	201104
Hytter på Skarvøya	201701

Antall 17

Farstad/Vassenden/Skotten/Sandblåst	Planid.
SANDBLOST	80028
FARSTAD	83037
HOSTADGRENDA	88068
STORHOLMVÅGEN TURISTANLEGG	88070
SKOTHEIMSVIK- HYTTEOMRÅDE	94099
FARSTADSANDEN	99058
LINDEBRAKA BUSTADFELT	1
FARSTAD- HYTTEOMRÅDE PÅ KLEIVAN	99056

STORHOLMVÅGEN TURISTANLEGG - UTVIDING	1039
FARSTAD- SANDVIK BOLIGOMRÅDE	3154
FARSTAD- BRYNHALLEN, GANGVEG OG OMLEGGING AV VEG	5001
FARSTAD – SANDVIKA HYTTEOMRÅDE	3135
FARSTAD- SKOTHEIMSVIK, GNR. 83/42	7011
FARSTAD - BRANDSHAUGEN	8013
FARSTAD AUST	9011
FARSTAD - SANDVIKBUKTA	9041
FARSTAD SOLÅSEN	8019
Skotten-Nikolaijordet bustadområde	201425
Skotheimsvik-Marholmsletta hyttefelt	201601
Farstad-Kleivhaugen	202003

Antall 20

Nerland/Hustad/Skarset/Vikan	Planid.
HUSTAD	77016
NERLAND INDUSTRIOMRÅDE	84041
NERLAND BOLIGFELT	87066
HUSTAD II (boligfelt)	96108
HUSTAD - INDUSTRIOMRÅDE	99007
HUSTAD- GANG- OG SYKKELVEG	99008
BRENNHOLMEN- VIKAN	5011
HUSTAD II- HUSTAD BARNEHAGE	3152
VIKAN- NYGÅRD – alt.2	1047
ROTVIK HYTTEOMRÅDE, NERLAND	1052
Hustad bustadfelt	7024
Hustad skule - gangvegar og parkering	9003
Detaljregulering for Hustad boligfelt – Bjørnhaugen	201501
Askevågen landskapshotell	201911

Antall 14

Bud/Bergset/Gule	Planid.
BUD SYD	80024
BUD, TO BUSTADTOMTER SØR FOR GJERDE	83038
BUD SYD, ROBINSONMARKA	84042
BERGSET	85056
GULENAUSTHAGEN I GULE	86061
JEGTHAUG, BUD	93096
BUD- RUBEN MYREN	93095
BUD GRAVLUND	94101
BUD SENTRUM	95104
Kippersundet, naustområde i Bud	96207
BUD-KIOSK/GJERDEV.(A)/TILK. BARNEH. (B)	99003
BUD - VÅGALEIRA	99044
JEGTHAUG, BUD, endring	22
KLEPPABERGA, BUD	1090
BUD ALMENNINGSKAI	1096
BUD- DEL AV BUD SENTRUM- DAGLEGVAREGÅRDEN A/S	1098
HARØYSUND - HÅSUNDET	2101

BUD SMÅBÅTHAMN OG UTV. BUD CAMPING	99002
BRENNHOLMEN- VIKAN	5011
BERGSET- HYTTEOMRÅDE PÅ GNR 103/3	3155
GULE INDUSTRIOMRÅDE	2104
BUD- GJERDE	5004
BUD - FJELLVEGEN/HOSTADMARKA	7025
YTRE HARØY	9023
Detaljregulering Bergset - Atlanterbrygga	9015
Bud stadion - Bud skole, gangveg	10020
Bud- Gule, gang- og sykkelveg	6020
BUD - BERGSET, GANG- OG SYKKELVEG, ALT. 2	6021
KORSMYRA	9024
Gule industriområde 2	11013
Bud-Prestemarka Hytteområde	201315
Bud- Fleskvikshaugen hytteområde	201611
Bud - Gjølsaugen / Kippersundet	201407
Vikan Rorbucamping-del av Vikan fiskerihavn	202207

Antall 34

Stavik/Løset	Planid.
TORNES BOLIGOMRÅDE	74007
STAVIK	79021
TORNESKLEIVA UTVIDING I	83040
TORNES SMÅBÅTHAMN	84053
TORNESKLEIVA	84054
TORNES SENTRUM DEL 2	87063
STAVIK II	90087
TORNES SENTRUM 3	92092
KJØRSVIKA CAMPINGPlass	95105
SKRÅBAKKEN VEST- KJØRSVIKA	97111
TORNES, CAMPINGPlass I NESABUKTA	97113
TORNESKLEIVA, ENDRING, TO BUSTADTOMTER	97115
TORNESKLEIVA- TORNES BARNEHAGE, ENDRING	98117
HAVNESET, Tornes	99015
TORNES SMÅBÅTHAMN - ENDRING	99014
TORNESKLEIVA II	99023
AUSEVEGEN - LØSET, GANG-/SYKKELVEG	24
LØSET SKULE- OMLEGGING AV FYLKESVEG 231	99075
STEINRØYSA CAMPING, TORNES	1038
Indre Harøy (2)	99079
HARØYSUND HAMN	99080
KJØRSVIKA- NAUSTOMRÅDE	1086
FRÆNA TRANSFORMATORSTASJON	3165
KLUBBEN INDUSTRIOMRÅDE	99001
TORNESKLEIVA II -endring	4001
VESTADVIKA INDUSTRIOMRÅDE - HARØYSUNDET	3160
AAS INDUSTRIOMRÅDE	5016
TORNESKLEIVA III	6016

Gassledning Levran- Elnesvågen/Hustadmarmor	6037
Kjørsvika campingsplass - utviding	3157
Tornes - Kjørsvika, gang- og sykkelveg	7010
Harøysund Hamn, Vikomar AS med offentlig kai	201309
Tornes bustadfelt – nord	201314
Detaljregulering for Tornes gravsted	201703

Antall 34

Haukås	Planid.
ELNESVÅGEN	69001
EIDEM VEST	72002
HAUGLI OMRÅDE 15	73004
Haugli	75013
EIDEM , gang og sykkelveg	77017
DALSET-MYRBOSTAD gang/-sykkelveg	82033
HAUGLI, ENDRING, HAUGLIVN, DALESLETTA	84044
HAUGLI, ENDRING, HAUGLI TERRASSE	84049
HAUGLI, ENDRING VED STIEN 1-7	84050
ELNESV. ENDR. BUSTADOMR. 46/12 v/K.Groven	84051
Haugli Allè - Mobo	88075
HAUGLI VEST	89079
MYRBOSTAD KYRKJE	89080
Myren i Elnesvågen	90204
VARHOL INDUSTRIOMRÅDE	91089
EIDEM VEST II	91090
HAUGLI NORD	91091
ELNESV. OMREG. V/ELNESV. MONT. BASE	92093
Reitholen ved Elnes	98209
HATLEBAKKEN - B13, alt 2	99010
EIDEM SØR	99018
Hatlebakken Nord	2082
HOLALIA	1051
MYRBOSTAD BOLIGFELT	1060
ELNESVÅGEN SENTRUM AUST	1074
Holalia, bebyggelsesplan for B1, B3, B4 og B6	3116
HATLEBAKKEN - OMR. B4	3132
Elnesvågen - S.O. DALSETH eftf A/S	2119
ELNESVÅGEN SENTRUM SØR	3127
DALELIA- FELT IV B	3193
HAUKÅS NEDRE	5010
HUSTADMARMOR VEST	4170
DALE BRUK AS	1046
Dalelia	2100
ELNESVÅGEN SENTRUM	5002
MYRBOSTAD HESTESPORTSENTER	4196
HAUGLI - GNR. 47, BNR. 23	7005
Dalelia – Område BK 1	5003
SKJELBREIA HYTTEOMRÅDE	4180

Haukås Øvre	4203
HAUKÅS NEDRE - OMRÅDE B/BK 1-4	7012
Eidem vest III	8009
Eidems karet	9009
URA INDUSTRIOMRÅDE	6015
EIDEM SØR INDUSTRIOMRÅDE	9006
Dale bruk AS	8008
HAUKÅS NEDRE - OMRÅDE J1	9045
DALELIA 2	10007
Detaljregulering Dalemyra bransjesenter	10012
Elnesvågen sentrum	11005
HAUKÅS ØVRE BK3	201318
Dalefaret Nord	201310
Sentervegen boliger og tjenesteyting	201406
HAUKÅS NEDRE VEST	11018
Fleirbrukshus og forretningstomt	201413
Varholvegen - ei vidareføring fram til RV 64.	6027
Haukås Øvre BK2 og BK4	201321
Ås Steinbrudd	201526
Hatlebakken Nedregård	201734
Detaljregulering Nedre Elnesvågvegen	202112

Antall 60

Sylte/Malme	Planid.
SANDBUKTA, W.CHR.KORTH	74009
MOEN BOLIGFELT	75011
KROKNESET-SYLTEOSEN	81029
MALMEFJORDEN II	84052
MALMEFJORDEN SENTEROMRÅDE	88065
Rødsetneset	88071
TUSTENTUNELLEN/ RV 67 MALMEDALEN	89078
Rødsetneset, alt II	92202
MOEN II	92094
Moen II Trygdeboliger	92205
MOEN - MYRBOSTAD, GANG-/SYKKELVEG	94098
RØDALSVEGEN- omlegging	98116
Malmedalen - Gokartbane	98210
Moen II, felt B 1	99213
MALMEKLEIVA – MALMEFJORDEN, GANG-/SYKKELVEG	32
MALMEDALEN- OFFROAD OG SKYTEBANE	30
MALMEFJORDEN III, felt B5 og B6	99040
Moen Sameie	1092
MALMEKLEIVA- KRYSET MALMEDALEN, G/S- VEG	3126
MALMEFJORDEN NORD	3055
MALMESKIFTET- HELSET g/s-veg	3169
MALMEFJORDEN III, FELT B5 OG B6	5017
HOLAMYRA NÆRINGSPARK	6004
SKARSVINGEN HYTTEGREND	5044

MALMEFJORDEN BK3	8012
FRÆNEIDET INDUSTRIOMRÅDE	5022
SKARET	8005
MALMESKIFTET INDUSTRIOMRÅDE	9010
HOLAMYRA NÆRINGSPARK - OMRÅDE F4 OG F5	10011
Malmefjorden - hytter i strandsonen	4171
Malmefjorden Nord - område B6	201213
Kvammen handelsområdet	201209
Ytre Julset	201305
Malmefjorden BK4	201307
Detaljregulering Bjølstad camping	201205
Detaljregulering for Malmefjorden III - Del av B5	201420
Områderegulering for Lauvåsen	201316
Skaret H1	201421
Detaljregulering for Fræneidet - Trollkirka parkering og aktivitetsområde	201712
Detaljregulering for Lauvåsen - BK3	201738
Malmedalen bilsportanlegg	201306
Detaljregulering Holamyra - rundkjøring fv. 64	202105
Detaljregulering Sylteosen betong	11010
Lindsetskogen hyttefelt	201517
Detaljregulering for Molde og Hustadvika rideklubb	2021018

Antall 45

Hoem/Valle/Helset/Sande	Planid.
AUREOSEN	79020
JENDEMSBUKTA	82031
JENDEM	86060
GJERHAGEN, JENDEM	94102
SVANSHOLMEN	95106
GJERHAGEN NORD- BOLIGOMRÅDE	95107
Aureosen- servicesenter med omsorgsboliger	1054
HESTAD GRAVLUND	7
HOEMSNESET HYTTEFELT	28
BRAUTEN BUSTADFELT	31
YTRE HOEM- HYTTEOMRÅDE GNR 32/4 OG 5	3201
YTRE HOEM - NAUSTNESET	3161
JENDEM - JENDEM FORRETNINGSOMRÅDE	5033
JENDEMSHAGEN	6038
JENDEM BUSTADFELT, NYBYGGERVEGEN	6039
Jendem Næringspark	8017
YTRE HOEM - NAUSTNESET, H0-H3	8023
JENDEMSBUKTA II	10001
Detaljregulering Jendem - Pehjellen masseuttak	8016
Storvik/Hoem hytteområde	201323
Jendem - Vorpebakken boligområde	9046
Ytre Hoem - Naustneset, vegføring	201313
Lyngen barnehage - Jendem	201329

Bakketeigen boligfelt	201506
Jendem Skole	201419
AUREOSEN-STRANDHEIM-HYTTEFELT	201804
Vestli Hyttefelt	202309

Antall 27

Bjørnsund	Planid.
BJØRNSUND, søre	88069
BJØRNSUND, nordre	88069
BJØRNSUND - BJØRNSUND LEIRSKULE	6005

Antall 3

Temakart

Temakart 01: Kulturminner og kulturmiljø

Temakart 02: Friluftsliv

Temakart 03: Naturvern

Temakart 04: Landbruk

Temakart 05: Ras- og skredfare, aktsomhetskart

Temakart 06: Flom og overvann, aktsomhetskart

Temakart 07: Støysonekart, aktsomhetskart

Temakart 08: Vassdrag